

# STADT BOCHUM

## BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Bebauungsplan Nr. 774 - Salweidenbecke -**

für ein Gebiet östlich der Heinrich-Gustav-/Gasstraße und südlich bzw. nördlich der beiden DB-Anlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
3. Bestandssituation und vorhandene Planungen
  - 3.1 Historische Entwicklung und Bestand
  - 3.2 Bestehende Nutzungskonflikte
  - 3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
    - 3.3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
    - 3.3.2 Gebietsentwicklungsplanung
    - 3.3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.4 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
  - 3.5 Flächennutzungsplanung
4. Bebauungsplanverfahren
5. Planinhalt
  - 5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen
  - 5.2 Abwägungsgrundsätze und - ergebnis
  - 5.3 Festsetzungen
    - 5.3.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
      - 5.3.1.1 Immissionsschutz
        - 5.3.1.1.1 Ist-Zustand
        - 5.3.1.1.2 Soll-Zustand
      - 5.3.1.2 Einzelhandel
        - 5.3.1.2.1 Zur Problematik nicht integrierter Einzelhandelsstandorte
        - 5.3.1.2.2 Zur Situation des Handels in Langendreer und Werne
    - 5.3.2 Fläche für die Versorgung
    - 5.3.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
    - 5.3.4 Waldfläche

- 5.3.5 Nachrichtliche Übernahme
  - 5.3.5.1 Bahnanlage
  - 5.3.5.2 Richtfunkstrecken
- 5.3.6 Kennzeichnungen
  - 5.3.6.1 Bergbau
  - 5.3.6.2 Bodenschutz und Altlasten
  - 5.3.6.3 Kampfmittelfunde
- 5.3.7 Hinweise
  - 5.3.7.1 Bodendenkmäler
  - 5.3.7.2 Baudenkmäler
  - 5.3.7.3 Bahnanlagen
  - 5.3.7.4 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen
- 5.3.8 Leitungsrechte
- 6. Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung
- 7. Entwässerung
- 8. Verkehrliche Anbindungen
  - 8.1. Individualverkehr
  - 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr
- 9. Flächenbilanz
- 10. Kosten

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Bochum-Werne, ist jedoch aufgrund der kurzen Entfernung eher zum Stadtteilzentrum "Langendreer Alter Bahnhof" orientiert. Eingegrenzt wird der Planungsbereich im Norden, Osten und Süden durch Anlagen der Bahn. Die westliche Plangebietsgrenze wird durch die Heinrich-Gustav-Straße bzw. die Gasstraße gebildet.

Im weiteren Umfeld schließen im Norden hinter der Bahnlinie ausgedehnte Wohngebiete, aber auch gewerblich genutzte Bereiche an. Südlich dominieren die umfangreichen Gleiskörper des ehemaligen Containerbahnhofes Langendreer. Auf der westlichen Seite der Heinrich-Gustav- bzw. Gasstraße befindet sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen.

## **2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 774 ist die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Recyclingunternehmens an der Straße "Salweidenbecke" auf ehemalige Bahnflächen.

Das Erfordernis der Planung liegt in den bereits derzeit bestehenden und durch eine Erweiterung der Betriebsanlagen sich noch verschärfenden Nutzungskonflikten gegenüber der umliegenden Wohnbebauung begründet.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher, für das Plangebiet eine Nutzungskonzeption zu entwickeln, die bei Veränderungen der derzeit ausgeübten Nutzungen im Plangebiet zu einer geordneten städtebaulichen Situation sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in Bezug zu den benachbarten Siedlungsbereichen führen soll. Jedoch soll die Umstrukturierung des Gebietes nicht unmittelbar zu einer Verdrängung der ausgeübten Nutzungen im Plangebiet führen.

Das Erfordernis der Planung beschränkt sich folglich auf die Regelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

## **3. Bestandssituation und vorhandene Planungen**

### **3.1 Historische Entwicklung und Bestand**

Das Gelände hat eine umfangreiche industrielle Vorgeschichte. Es war Standort eines Gaswerkes mit zwei Gasbehältern. Weiterhin waren die das ehemalige Gaswerk umgebenden Bahnanlagen bereits in der Vergangenheit die bestimmende Nutzung des Standortes.

Heute dominiert im Plangebiet neben den teilweise stillgelegten Bahnanlagen das Betriebsgelände einer Firma, die Müllrecycling, -entsorgung und Containerdienste betreibt. Das Betriebsgelände und die Unternehmensstruktur ist aufgeteilt in zwei Bereiche, nördlich und südlich der Straße "Salweidenbecke", die als Stichstraße ins Plangebiet führt und sich nur als fußläufige Verbindung unter der Bahnlinie zur Hohl-

/Salzstraße fortsetzt.

Für das Grundstück südlich der Salweidenbecke (Haus-Nummer 21), das im Verhältnis zum Bereich nördlich der Salweidenbecke um einige Meter erhöht und über eine im Einmündungsbereich Salweidenbecke und Gasstraße beginnende Rampe zu erreichen ist, wurde im Jahre 1982 eine Genehmigung für eine Abfallentsorgungsanlage mit Müllumladestation, Klassieranlage und Anlage zum Behandeln und Lagern von Abfällen nach dem Abfallbeseitigungsgesetz erteilt. Heute unterliegt diese Anlage dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), nachdem im Jahre 1993 eine zulassungsrechtliche Entscheidung nach § 15 BImSchG erfolgte. Dieses Geländes war wie die hieran östlich und südlich anschließenden Flächen Bahneigentum und ist mit Datum vom 05.11.2002 entwidmet worden.

Nördlich der Salweidenbecke siedelte der Unternehmensbereich auf der Fläche des ehemaligen Gaswerkes und prägt hier mit einer großen Lagerhalle zum Sortieren von Hausmüll und Gewerbeabfällen, gemäß einer Genehmigung nach dem BImSchG aus dem Jahre 1998, das Grundstück. Ferner befindet sich ein Sozialgebäude und ein Waagehaus auf dem Grundstück.

Zwischen diesem Betriebsgelände und der Gasstraße liegt das Gelände der Stadtwerke Bochum mit einer Gasstation und zwei 10 kV Transformatorenstationen. Darüber hinaus ist ein Wohngebäude vorhanden, welches im Jahre 1948 zur Unterbringung von Mitarbeitern genehmigt wurde.

Im Plangebiet befinden sich weitere Wohngebäude, insbesondere am östlichen Ende der Salweidenbecke. Die Gebäude mit den Haus-Nummern 21 und 21a sind als Betriebsleiterwohnungen genehmigt worden, die Häuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit den Haus-Nummern 20a und 24 werden ebenfalls wohn genutzt. Es liegen der Stadt Bochum derzeit keine Unterlagen vor, die nachweisen können, dass die heutige Wohnnutzung des Gebäudes Nr. 24 auf Grundlage einer erteilten Genehmigung entstanden ist; für die Salweidenbecke 20a wurde 1968 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes erteilt.

Bisher galt für den abgegrenzten Bereich kein Bebauungsplan, sodass das Gelände hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass das Gelände eine intensive industrielle Vergangenheit besitzt. Dies spiegelt sich im Flächennutzungsplan wider, der den Bereich als gewerbliche Baufläche, Fläche für Versorgungsanlagen und Bahnanlagen darstellt.

Bei der Zulässigkeitsprüfung zur Ansiedlung der Abfallrecyclingbetriebe wurden insbesondere die Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB herangezogen. Unter Berücksichtigung der benachbarten, sensibleren Bereiche fand darüber hinaus das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gem. I 5.2.1 des Planungserlasses NRW Anwendung, indem hier mischgebietstypische Immissionsrichtwerte Anwendung fanden.

### **3.2 Bestehende Nutzungskonflikte**

Aufgrund der im Planbereich entstandenen Gemengelage, die von BImSchG-Betrieben bis hin zu Wohngebäuden reicht, besteht eine faktische Konfliktsituation, die bereits zu gerichtlichen Streitverfahren führte. Darüber hinaus wirkt sich der Betrieb der genehmigten Abfallverwertungsanlagen, insbesondere durch den Anlieferungsverkehr, auch auf die weitere, durch Wohnbebauung geprägte Umgebung in den Stadtteilen Werne und Langendreer negativ aus.

Die Lärmberechnung für das Plangebiet des Bebauungsplanes vom 03.09.2001, die als Gutachten Bestandteil dieser Begründung ist, kommt zu dem Ergebnis, dass durch den bestehenden Schienen- und Straßenverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete in den angrenzenden Baugebieten sowohl am Tage als auch in der Nacht überschritten werden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Bahnverkehr einen deutlichen Beitrag zur Immissionssituation leistet. In der Lärmberechnung unberücksichtigt ist hingegen der besonders störende Lärm, der nur mittelbar dem regulären Verkehrslärm zuzuordnen ist. Hierzu gehören insbesondere spezifische Geräusche von Schwerlastfahrzeugen (z.B. Scheppern der leeren Auflieger, Anfahrts- und Bremsgeräusche o.ä.), die im Zusammenhang mit dem An- und Ablieferungsverkehr des Entsorgungsbetriebes stehen und von den Bürgern in den Baugebieten als besonders störend empfunden werden. Zudem ist der Betrieb des Entsorgungsbetriebes neben Lärmimmissionen auch mit Geruchsmissionen und Erschütterungen verbunden. Auch wenn hierbei die jeweiligen Richtwerte eingehalten werden, führen die Immissionen in ihrer Summe zu erheblichen Konflikten mit der Nachbarschaft.

Die Immissionssituation, die mit dem Betrieb des Entsorgungsbetriebes derzeit verbunden ist, mündete schließlich in die Gründung einer Bürgerinitiative. Diese hat insbesondere die Verlagerung des Entsorgungsbetriebes zum Ziel.

Die Wohnungen innerhalb des Plangebietes sind durch die Lage zwischen den Bahnanlagen und der direkten Nachbarschaft von Immissionen in besonderem Maße betroffen.

### **3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

#### **3.3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)**

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro gem. §§ 9

und 23 Abs. 2).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gem. § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

### **3.3.2            Gebietsentwicklungsplanung**

Nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (vom 17.07.2001), liegt das Plangebiet im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Die Darstellungen im Plan werden durch Grundsätze und Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Grundsätze bzw. Ziele sind für das Plangebiet maßgeblich:

#### **2.2    Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)**

##### **2.2.1   Nutzung der GIB**

###### **Ziel 9**

- (1) Neue gewerbliche und industrielle Bauflächen der Bauleitpläne sollen in räumlich konzentrierter Form aus den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen entwickelt werden. Hierbei sind solche Nutzungen anzustreben, die der spezifischen Standorteignung am besten entsprechen.
- (2) Zur Strukturverbesserung und Standortsicherung sind innerhalb der dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen die Angebote an Gewerbeflächen, die besonderen ökologischen, städtebaulichen und architektonischen Qualitätsanforderungen entsprechen, auszuweiten.

##### **2.2.2   Bedarf an GIB**

## Ziel 10 (Auszug)

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben ist ein ausreichendes, den Bedarf sicherndes Flächenangebot durch die Bauleitplanung vorzuhalten. Den Entwicklungsschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Funktion als Standorte für die vielfältige und konzentrierte Ansiedlung gewerblicher Betriebe zu.
- (2) Betriebserweiterungen sollen möglichst durch Arrondierung der Betriebsflächen am bestehenden Standort erfolgen. Wo dies städtebaulich nicht möglich bzw. aus Gründen des Freiraumschutzes oder wegen ökologischer Belange nicht vertretbar ist, sind Bauflächen für Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde oder im zugehörigen Mittelzentrum bedarfsgerecht zu entwickeln.

### **3.3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und mit Verfügung vom 03.06.2004 bestätigt.

### **3.4 Ziele der Stadtentwicklungsplanung**

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im "Räumlichen Ordnungskonzept" der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnungen auf (Typ A, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem "Räumlichen Ordnungskonzept" liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Schwerpunkts Werne (Schwerpunkt der Stufe C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsbereichs des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.2005 7.211 Einwohner. Nach der derzeit vorläufigen Prognose für das Jahr 2015 wird die Einwohnerzahl auf ca. 7.500 Einwohner steigen.

### **3.5 Flächennutzungsplanung**

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet im Planbereich die Darstellungen "Gewerbliche Baufläche", "Fläche für Versorgungsanlagen - Gas -" und "Fläche für Bahnanlagen". Zur Realisierung der geplanten Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich (Neuordnung der Darstellungen Gewerbliche Baufläche, Fläche für Versorgungsanlagen - Gas und Elektrizität - und Flächen für Wald).

#### **4. Bebauungsplanverfahren**

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 774 wurde am 13.10.1999 mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr zur Aufstellung des Bebauungsplanes begonnen. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt.

In der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2002 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 08.07.2002 die Bürgerversammlung im Gemeindehaus St. Marien statt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde am 17.12.2002 ein "Runder Tisch zu Möglichkeiten der Verbesserung der Umweltsituation in Bochum-Werne/Langendreer" mit den Betroffenen sowie Vertretern der städtischen Verwaltung, des Staatlichen Umweltamtes Hagen sowie des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW einberufen. Weitere zwei Sitzungen folgten am 06.02. und 18.03.2003.

Als Sofortmaßnahmen wurde eine intensivere Überwachung der Betriebsabläufe und eine Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkungen in der Heinrich-Gustav-/Gasstraße vereinbart, Bodenwellen in der Heinrich-Gustav-/Gasstraße wurden beseitigt. Diese Maßnahmen wurden unabhängig vom Bebauungsplan durchgeführt und werden hier nur nachrichtlich erwähnt, da sie in einem Bauleitplan explizit nicht festgesetzt werden können.

Gegenüber der Entwurfsplanung zur frühzeitigen Bürger- und Trägeranhörung wurden in den Entwurf zur öffentlichen Auslegung als wesentliche Änderungen folgende Punkte aufgenommen:

- S      Ausschluss betrieblicher Aktivitäten während der Nachtzeit,
- S      genereller Ausschluss von Betrieben, die eine Verwertung, Lagerung oder

Beseitigung von Abfallstoffen verfolgen.

In der Zeit vom 15.11. bis 14.12.04 lag der Plan öffentlich aus. Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

- hohe Belästigungen durch den Betrieb und den Zulieferverkehr (Erschütterungen, Gestank, Lärm) der Recyclingfirma für die umliegenden Gebiete
- Planbereich sei als Mischgebiet oder gar Wohngebiet einzustufen
- Verlagerung des Recyclingunternehmens, keine Bestandssicherung, da der Standort falsch sei
- Bebauungsplan erfülle nicht die Forderungen des "Runden Tisches"
- Plangebietsabgrenzung sei zu eng ausgelegt
- Genehmigungen seien rechtswidrig erteilt
- Überschreitung der Feinstaubwerte wird befürchtet
- Bezugspunkt bei der Zonierung des GE-Gebiets muss das Haus Salweidenbecke 24 sein, da dieses immer bewohnt gewesen sei, das Grundbuch spreche ebenfalls von Wohnen
- drastische Reduzierung des LKW-Verkehrs in den Wohngebieten, da die angrenzenden Straßen für das Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt sind
- mangelnde Erschließung der Betriebsgelände durch die Straße Salweidenbecke
- Salweidenbecke dient als Schulweg sowie Wander- und Radweg
- vorhandene Verkehrsinsel in der Salweidenbecke und die Verschmälerung des Straßenbegleitgrüns fehlt in der zeichnerischen Darstellung

Seitens der Bürgerinitiative wurde darüber hinaus umfangreiches Material in Form von Fotobänden und Videofilmen eingereicht, die die Situation im Umfeld der Gewerbeansiedlung darstellen.

Aus Sicht des Betriebes wurden keine neuen Anregungen vorgetragen.

Mit Schreiben vom 04.11.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt. Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Überplanung von Bahnanlagen, Hinweis auf Kabel und Beteiligung bei Veränderungen in der Nähe der Bahnanlagen (DB Services)
- Bedenken gegen Anwendung des Abstandserlasses (IHK)
- Hinweis auf eine außer Betrieb befindliche Gas-Leitung (Pipeline Engineering)
- Hinweis auf Leitungsrecht (Stadtwerke)
- Hinweis auf Kabeltrasse (RWE UWE)

Die sich aus der Bürger- und Trägerbeteiligung ergebenden widerstreitenden Belange sind Gegenstand der Abwägungsentscheidung. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange werden nur hinsichtlich der Kabeltrasse der Bahn und der Bedenken gegen die Anwendung des Abstandserlasses zurückgewiesen.

Der größte Teil der privaten Anregungen, insbesondere grundlegende Änderungswünsche, wurden zurückgewiesen.

Die tragenden Abwägungsgrundsätze gegenüber dem Auslegungsbeschluss sind am

30.06.2005 als Satzung beschlossen worden.

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen**

Zweck des Bebauungsplanes Nr. 774 ist es, die historisch bedingten Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes und zwischen dem Plangebiet und den anliegenden Baugebieten zu entschärfen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Hierzu ist die Umstrukturierung des Plangebietes notwendig. Dies ist jedoch nicht ohne Konsequenzen für die im Plangebiet ausgeübten Nutzungen möglich. Da die vorhandenen baulichen Anlagen und ihre Nutzung selbst Auslöser der Nutzungskonflikte im Plangebiet und gegenüber dem Umfeld sind, ist eine Beseitigung des Konfliktes nur durch eine Veränderung der Bestandsnutzung zu erreichen. Daher wirkt sich die notwendige planerische Konfliktbewältigung unweigerlich auf die ausgeübten Nutzungen im Plangebiet aus.

Durch die Konfliktbewältigung wird jedoch eine deutliche Verbesserung der Wohnverhältnisse in den gewachsenen Baugebieten der Nachbarschaft erreicht, so dass gegenüber den teilweise negativen Auswirkungen auf den Bestand die positiven Auswirkungen auf eine menschenwürdige Umwelt i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB dominieren. Um die negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen zu minimieren, wird diesen ein Bestandsschutz gewährt, der - unter Auflagen - auch Entwicklungspotenziale beinhaltet, so dass unverhältnismäßige Härten vermieden werden können.

### **5.2 Abwägungsgrundsätze und - ergebnis**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Wie bereits dargestellt, treffen im vorliegenden Planungsfall die Belange von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen aufeinander.

Zum einen sind die Belange des zulässigerweise im Plangebiet betriebenen Entsorgungsbetriebes zu nennen. Die Errichtung dieses Betriebs ist mit erheblichen finanziellen Mitteln verbunden gewesen. Der Betrieb der Entsorgungsanlagen ist aufgrund betriebswirtschaftlicher und technischer Erfordernisse zwangsläufig mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung verbunden.

In den vergangenen Jahren haben die zahlreichen öffentlich geführten Diskussionen gezeigt, dass der genehmigte Standort auch bei Einhaltung aller immissionsrechtlichen Bestimmungen aus städtebaulicher Sicht problematisch ist. Dies ist in erster Linie auf den durch den An- und Abtransport der zu sortierenden

Stoffe verursachten Verkehr mit schweren LKW's begründet. Selbst wenn durch einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung oder durch nachträgliche Anordnungen gem. § 17 Bundes-Immissionsschutzgesetz eine Verträglichkeit zur unmittelbaren Nachbarschaft hergestellt wird, bleibt die Belastung der Wohnbebauung an den Zufahrtsstraßen, insbesondere an der Heinrich-Gustav-Straße. Daher hält die Stadt Bochum diesen Standort für einen derart verkehrsintensiven Betrieb nicht für geeignet. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aber unter Beachtung des Vertrauensschutzes infolge der erteilten Genehmigung zu treffen.

Den Belangen des Entsorgungsbetriebes stehen diejenigen der Wohn- und Mischbebauung nördlich und westlich des Plangebietes, aber auch diejenigen der im Plangebiet ausgeübten Wohnnutzung entgegen.

Wegen dieses unmittelbaren und durch betriebliche Anpassungen nicht vollständig lösbaren Nutzungskonfliktes ist innerhalb der Abwägung zwangsläufig eine vollständige Zurückstellung entweder eines der beiden Belange (Betriebsausübung bzw. Wohnnutzung) oder im Sinne einer Kompromissfindung eine teilweise Zurückstellung beider Belange erforderlich.

Maßstab bei dieser Abwägungsentscheidung ist zum einen das Verbesserungsgebot, also das Erfordernis der Entschärfung städtebaulicher Missstände, und zum anderen das Verhältnismäßigkeitsgebot, wonach Eingriffe in Grundrechte in einem angemessenen Verhältnis zu dem damit verbundenen Zweck stehen müssen. Im konkreten Fall muss somit ein Eingriff in das Recht auf Eigentum bzw. in die Berufsfreiheit in angemessenem Verhältnis zu den hierdurch erzielbaren Verbesserungen der Wohnverhältnisse stehen.

Zu berücksichtigen ist bei dieser Güterabwägung auch die aus der historischen Entwicklung abzuleitende Rechtsposition der von der Planung Betroffenen und der hieraus resultierenden objektiven Gewichtung der jeweiligen Belange.

Hieraus folgt zum einen ein Vertrauensschutz, den der Entsorgungsbetrieb gegenüber der ihm erteilten immissionsschutzrechtlichen Betriebsgenehmigung genießt (unter dem Vorbehalt der Einhaltung der damit verbundenen Auflagen und dem sich wandelnden Stand der Technik).

Des Weiteren folgt hieraus ein differenzierter Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzung in und außerhalb des Plangebietes.

Während die benachbarten Baugebiete gewachsene, in sich harmonisierende Quartiere darstellen, gegenüber denen der emittierende Betrieb eine erst später hinzugesetzte Störquelle darstellt, ist die ausgeübte Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes von weitaus geringerer Schutzwürdigkeit. Denn aufgrund der industriellen Vornutzung des Geländes und der erteilten (bzw. nicht vorliegenden) Genehmigungstatbestände (betriebszugehöriges Wohnen, Büronutzung) liegt hier keineswegs eine einem Wohn- oder Mischgebiet entsprechende Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung vor.

Die Abwägung der widerstreitenden Belange der unterschiedlichen Nutzungen mündet aufgrund der unterschiedlichen Gewichtung der einzelnen Belange in folgendes Abwägungsergebnis:

Gemäß dem Ziel der Bauleitplanung, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, sowie dem immissionsschutzrechtlichen Optimierungsgebot des § 50 BImSchG soll im Plangebiet ein für den Standort adäquates und mit den benachbarten

Baugebieten verträgliches Baugebiet festgesetzt werden (Soll-Zustand). Hinsichtlich des Störgrades dieses Baugebietes ist auf der einen Seite auf eine gegenüber der umliegenden Baugebiete zumutbare Störintensität (unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Bahnanlagen) hinzuwirken, so dass eine industriell geprägte Nutzung ausscheidet. Auf der anderen Seite bewirken die Immissionsbelastungen, denen das Plangebiet durch dessen Lage zwischen den Bahnanlagen ausgesetzt ist, dass störepfindliche Nutzungen wie Wohnen grundsätzlich auszuschließen sind.

Der im Rahmen der öffentlichen Auslegung erhobenen Forderung nach Ausweisung des Planbereiches als Mischgebiet kann daher nicht gefolgt werden. Wie in gerichtlicher Entscheidung festgestellt, bietet der abgegrenzte Planbereich nicht die typische Situation, um im Sinne eines Mischgebietes von einem Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu sprechen (vgl. dazu ausführlicher Punkt 5.3.1.1.2).

Im Ergebnis wird somit eine z.T. eingeschränkte gewerbliche Nutzung als Soll-Zustand angestrebt. Aufgrund der geringen und nicht vergrößerbaren Schutzabstände zwischen Wohnen und Gewerbe ist eine Gliederung dieses Gewerbegebietes hinsichtlich des Störgrades nach dem Abstandserlass NRW vorgesehen, sodass bestimmte Betriebstypen innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sind.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes hat jedoch zur Folge, dass sowohl der Entsorgungsbetrieb als auch die ausgeübte, aber nicht betriebsbezogene Wohnnutzung im Plangebiet unzulässig wäre. Damit wären diese Nutzungen zukünftig auf einen passiven Bestandsschutz beschränkt, d.h. bauliche Erweiterungen und wesentliche Erneuerungen wären nicht mehr genehmigungsfähig. Für den Entsorgungsbetrieb würde dies bei fortschreitendem Stand der Technik alsbald zu einem Erlöschen der Betriebsgenehmigung bzw. zu einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit führen und somit zu Entschädigungsansprüchen gegenüber der Stadt Bochum.

In Hinblick auf die erst vor wenigen Jahren erteilte Betriebsgenehmigung widerspräche eine hierdurch resultierende Inanspruchnahme von Haushaltsmitteln den gesetzlichen Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Zudem stellt sich aufgrund der Emissionsverhaltens des Entsorgungsbetriebes und seiner negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild sowie die Standortqualität eine Betriebsverlagerung innerhalb des Stadtgebietes von Bochum als städtebaulich problematisch dar.

Aus diesem Grunde soll im Bebauungsplan dem bestehenden Entsorgungsbetrieb ein über den rein passiven Bestandsschutz hinausgehender aktiver Bestandsschutz zugbilligt werden. Demnach sind auch Erweiterungen und Erneuerungen unter dem Vorbehalt eines Verbesserungsgebotes zulässig. Dieses Verbesserungsgebot ist angemessen, da hierdurch zum einen dem fortschreitenden Stand der Technik und zum anderem dem einer Gemengelage inwohnenden Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen wird.

Sollte sich durch entsprechende technische und betriebliche Maßnahmen die Verträglichkeit des Betriebes gegenüber den benachbarten Baugebieten zukünftig verbessern und unzumutbare Belästigungen vermieden werden können, soll dieser Lösung gegenüber einer Betriebsverlagerung auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit der Vorzug gegeben werden.

Betriebszugehöriges Wohnen ist in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, somit wird in den Bestand betriebszugehöriger Wohnungen durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht eingegriffen. Andere faktisch vorhandene Wohnungen dagegen werden hierdurch unzulässig und somit auf ihren passiven Bestandsschutz beschränkt. Entschädigungsansprüche entstehen hieraus jedoch nicht, da keine Hinweise auf eine rechtswirksame Genehmigung dieser ausgeübten Wohnnutzung bestehen. Ein Schutzanspruch gegen ansonsten zulässigen gewerblichen Emissionen kann hierdurch nicht abgeleitet werden, zumal aus den Ergebnisse der Lärmberechnung im Plangebiet nicht der Schluss gezogen werden kann, dass unter Anwendung der enteignungsgleichen Immissionswerte und der Berücksichtigung der Möglichkeit von passiven Lärmschutzmaßnahmen die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet nicht gewährleistet werden können.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes schon über Jahrzehnte ausgeübt wird und die Bewohner ausdrücklich einen Verbleib in ihren Wohnungen wünschen, andererseits wegen fehlender Genehmigungen und der entgegenstehenden Gebietsfestsetzung eine teilweise Räumung der Wohnungen zur Folge haben könnte, soll auch den Bewohnern im Plangebiet ein Verbleib in ihren Wohnungen zugebilligt werden. Daher soll im Bebauungsplan der Bestand dieser Wohnungen gesichert und deren Erneuerung unter Maßgaben zugelassen werden.

Durch die Bestandssicherung sowohl des Entsorgungsbetriebes als auch der Wohnungen können die Konflikte der Gemengelage erst mit einer Veränderung des baulichen Bestandes aufgrund der Verbesserungsklauseln in den jeweiligen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz bzw. im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen im Sinne des planerischen Soll-Zustands entschärft werden. Diese "bedingte" Konfliktlösung ist aber vor dem Hintergrund des Verhältnismäßigkeitsgebotes angebracht, denn ohne die Bestandssicherung würden durch den Bebauungsplan neue Konflikte ausgelöst werden, und zwar in der Weise, dass massiv in die Ausübung genehmigter bzw. seit vielen Jahren ausgeübter Nutzungen eingegriffen werden würde.

Im Übrigen bestehen über die Bauleitplanung hinaus Instrumente des Immissionsschutzrechts und des Bauordnungsrechts zur Entschärfung der derzeitigen Konfliktlage.

In der Abwägung des städtebaulichen Ziels der Umstrukturierung des Plangebietes gegenüber den berechtigten Interessen der derzeitigen Nutzer des Plangebietes trägt der Bebauungsplan damit beiden der im Planungserlass NRW aufgestellten Anforderungen an die Bauleitplanung Rechnung: Einerseits entspricht die Umstrukturierung dem Verbesserungsgebot, andererseits sind die Bestandsklauseln Ausdruck des einer Gemengelage innewohnenden Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Um andere Fehlentwicklungen im Plangebiet auszuschließen sollen städtebaulich unerwünschte Nutzungen durch eine Konkretisierung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Osten Bochums, der problematischen Erschließungssituation sowie den Bemühungen um eine

Verbesserung des Immissionsschutzes in der Nachbarschaft erforderlich.

### **5.3 Festsetzungen**

#### **5.3.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Der Bereich südlich der Salweidenbecke war zum Zeitpunkt der Trägeranhörung Bahngelände und wurde zum 05.11.2002 entwidmet.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Areal handelt, in dem geregelt werden soll, welche Nutzungen in welchem Umfang hier zulässig sein sollen, trifft der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Zur Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung findet weiterhin § 34 BauGB Anwendung, sodass der Bebauungsplan den Charakter eines Planes gem. § 30 Abs. 3 BauGB, sog. einfacher Bebauungsplan, erhält.

Die Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 der BauNVO.

##### **5.3.1.1 Immissionsschutz**

###### **5.3.1.1.1 Ist-Zustand**

Gemäß der Charakterisierung in § 8 der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zu den Betrieben, die für die Umgebung erhebliche Nachteile oder Belästigungen zu Folge haben können, gehören insbesondere solche mit Anlagen, die einer Genehmigung im Sinne von § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen" (4. BImSchV) bedürfen.

Für beide Abfallentsorgungsanlagen (Salweidenbecke 18 und 21) wurden solche Genehmigungen erteilt. Da das Plangebiet einschließlich seines Umfeldes von einer unterschiedlichen Nutzungsstruktur geprägt ist, ist die Zulassung von Industrieanlagen in einem nun als Gewerbegebiet überplanten Bereich planungsrechtlich im Einzelfall möglich. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid mischgebietstypische Immissionsrichtwerte in Form von Nebenbestimmungen festgeschrieben wurden. Daraus folgt, dass im Genehmigungsverfahren ein hoher Maßstab für die Schutzbedürftigkeit benachbarter Nutzungsarten gesetzt wurde. Um mischgebietstypische Immissionsrichtwerte bei einer Industrieanlage einhalten zu können, sind spezielle Maßnahmen erforderlich, sowohl organisatorisch als auch technisch, wie zum Beispiel der Einbau von leistungsstarken Absauganlagen.

Aus der Orientierung an mischgebietstypischen Immissionsrichtwerten kann jedoch nicht geschlossen werden, dass es sich hierbei insgesamt um ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO handelt. Schon allein die industrielle Vorprägung lässt diesen Schluss nicht zu. Während auf der nördlichen Seite der Salweidenbecke eine Gasanstalt ansässig war, befand sich auf der südlichen Seite umfangreiches Bahngelände, welches teilweise auch heute noch entsprechend genutzt wird.

Darüber hinaus wird der Planbereich von zwei stark frequentierten Bahntrassen umschlossen und ist damit erheblich vorbelastet. Wie die Ergebnisse einer durchgeführten Lärmberechnung zeigen, wird der für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete geltende schalltechnische Orientierungswert sowohl am Tag und

insbesondere in der Nacht überschritten.

Auch die Tatsache, dass sich innerhalb des Plangebietes zwei Häuser befinden (Salweidenbecke 20a und 24), die zu Wohnzwecken genutzt werden, geben nicht den Anlass, hier ein Mischgebiet festzusetzen. In den gerichtlichen Verfahren<sup>1,2</sup> wurde festgestellt, dass für das Gebäude Salweidenbecke 24 eine Baugenehmigung, die eine Wohnnutzung legalisiert, nicht vorgelegt werden konnte. Für das Gebäude Salweidenbecke 20a wurde 1968 eine Genehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes erteilt. Durch die zurzeit geduldete Ausübung der Wohnnutzung wird die Büronutzung nicht zur legalen Wohnnutzung, d. h. das Gebäude bleibt Bürogebäude und erfährt auch nur insoweit Nachbarschutz.

Die weiteren im Plangebiet liegenden Häuser, die zu Wohnzwecken genutzt werden, sind im Rahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genehmigt worden und sind damit in Gewerbegebieten zulässig.

Als Ergebnis der planungsrechtlichen Beurteilung bleibt demnach festzuhalten, dass das Plangebiet in seinem Ist-Zustand nicht den Charakter eines Mischgebietes aufweist. Die gewerbliche Nutzung dominiert die Eigenart des Plangebietes. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird gegenüber dem Stand nach § 34 BauGB somit nicht in die ausgeübte Wohnnutzung eingegriffen.

Von der Gliederung des Planbereiches und der o. g. Festsetzung aus dem Planzeichen 3 sind auch die zurzeit ansässigen Betriebe erfasst und damit zunächst unzulässig. Die mit dieser Regelung und auf Kosten der Gemeinde notwendig werdende Verlagerung der Betriebe, denn diese verfügen über eine rechtskräftige Genehmigung, wird aus der heutigen Sicht jedoch als unrealistisch angesehen. Vor dem Hintergrund der schwierigen Haushaltssituation stehen hierfür zurzeit keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

Für die vorhandenen baulichen Anlagen der Betriebe regelt *Planzeichen 5*, dass diese einen aktiven Bestandsschutz haben. Bei Erweiterungen, Änderungen der Anlagen tritt auch hier der vorbeugende Charakter der Bauleitplanung in den Vordergrund: Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind daher an eine Verbesserung der Emissionssituation gebunden. Dieses Verbesserungsgebot ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Gemengelage und der hieraus folgenden Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme sowie dem fortschreitenden Stand der Technik sowie der Möglichkeit betrieblicher Optimierungen angemessen. So könnte beispielsweise durch eine verstärkte Verlagerung des Zu- und Auslieferungsverkehrs auf die Schiene eine deutliche Verbesserung der Emissionssituation eintreten.

Die in § 1 Abs. 10 BauNVO zusätzlich aufgeführte Möglichkeit der Zulässigkeit von "Erneuerungen" wird nicht in das Planzeichen 5 aufgenommen. Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlagen erfolgende Neuerrichtung. Eine derartige Neuerrichtung widerspräche jedoch der in Planzeichen 4 definierten Zielsetzung.

### *Planzeichen 5*

---

<sup>1</sup> VG Gelsenkirchen vom 30.04.1997, 23.08.2001 und 11.12.2003

<sup>2</sup> OVG NRW (10. Senat) 07.06.1997

*Die im Gewerbegebiet vorhandenen baulichen Anlagen von Betrieben im Sinne des Planzeichens 4 genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Anlagen sind zulässig, wenn es zu einer Verbesserung der Emissionssituation kommt (§ 1 Abs. 10 BauNVO).*

Da auch die Auslagerung der vorhandenen Wohnnutzung zu einem nicht erwünschten Härtefall für die dort lebenden Familien führen würde, soll die ausgeübte Wohnnutzung ebenfalls in ihrem Bestand geschützt werden.

Die Abwägung, wie die widerstreitenden Interessen innerhalb des Plangebietes zu einer tragbaren Lösung geführt werden können, erfolgte dabei vor folgendem Hintergrund:

Die Genehmigung der ansässigen Entsorgungsbetriebe berücksichtigt die benachbarte sensiblere Nutzung hinsichtlich des Lärmpegels durch den Bezug auf die für MI-Gebiete maßgeblichen Richtwerte. Damit wird einerseits zwar keine direkte Wohnnutzung unterstellt, den Betrieben wird jedoch andererseits keine uneingeschränkte industrielle Betriebsweise ermöglicht.

Die für das Plangebiet erstellte Lärmberechnung, die als Gutachten Bestandteil dieser Begründung ist, kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Verkehrslärm (Schienenverkehr und Straßenverkehr) tagsüber die Lärmsanierungswerte (70 dB(A) für WA) unterschritten werden. Da die genehmigten Lärmpegel des Entsorgungsbetriebes auf den Richtwerten eines MI-Gebietes basieren, ist auch unter Berücksichtigung dieser Emissionsquelle nicht mit einem Erreichen der Lärmsanierungswerte zu rechnen. Nachts werden die Sanierungswerte (60 dB(A) für WA) dagegen durch den Verkehrslärm erreicht. Der Entsorgungsbetrieb wird in diesem Zeitraum jedoch nicht betrieben. Somit ist der Schluss zu ziehen, dass durch die vorhandene Gemengelage zwischen Entsorgungsbetrieb und ausgeübter Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes zumindest keine enteignungsgleichen Lärmimmissionen bestehen, von einer unmittelbaren Gefährdung der gesunden Wohnverhältnisse ist daher auch innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

Darüber hinaus soll der fehlende Nachweis über die Art der Nutzung des Gebäudes Salweidenbecke 24 nicht zu einer zwangsweisen Räumung einer über bereits mehrere Jahre andauernden Wohnnutzung führen. Das *Planzeichen 6* regelt daher den Bestandsschutz von ausgeübter Wohnnutzung:

*Die im Gewerbegebiet genehmigten oder ausgeübten Wohnnutzungen, genießen Bestandsschutz. Änderungen und geringfügige Erweiterungen sind zulässig, wenn hierdurch der passive Lärmschutz verbessert wird (§ 1 Abs. 10 BauGB).*

Unter Änderungen sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, die eine Umgestaltung der Gebäude durch Umbau oder Verkleinerung bewirken. Unter Erweiterungen sind An- und Ausbaumaßnahmen zu verstehen. Da es nicht Ziel des Bebauungsplanes sein kann, dass aufgrund der Fremdkörperfestsetzung zusätzliche Wohnungen im Plangebiet entstehen, sind Erweiterungen nur in geringfügigem Ausmaß zulässig (z.B. in Form eines Wintergartens). Gemäß dem Verbesserungsgebot in Gemengelagen, werden Änderungen des Bestandes an eine Verbesserung des passiven Lärmschutzes (Maßnahmen an den Gebäuden der Immitenten, wie z.B. Lärmschutzfenster) gekoppelt.

### 5.3.1.1.2 Soll-Zustand

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich der Konflikt zwischen den ansässigen Betrieben und der Wohnbebauung nicht nur innerhalb des Plangebietes, sondern auch auf das Umfeld auswirkt, wird aus Gründen des in I 2.2 des Planungserlasses NRW genannten "Verbesserungsgebotes" zukünftig, also bei **Neuansiedlungen**, ein Zustand angestrebt, der für den Gesamtbereich Werne/Langendreer zu einer insgesamt verbesserten Immissionssituation führt. Dazu ist vorgesehen, das Plangebiet nach dem Abstandserlass NRW zu gliedern. Die Rechtsgrundlage dazu ergibt sich aus § 1 Abs. 4 BauNVO.

Ausgehend von der Tatsache, dass sich das nächstgelegene Wohnhaus, welches sich in einem als "Allgemeines Wohngebiet" zu klassifizierenden Gebiet liegt, das Gebäude Salzstraße 2 ist, während der Bereich an der Gasstraße (Haus-Nr. 3 - 11) als Mischgebiet einzustufen ist, ergeben sich zwei Zonen:

- Die erste Zone beinhaltet die Fläche, die bis zu 100 m von dem nächstgelegenen Wohngebäude, Salzstraße 2, entfernt liegt. Die Grenze verläuft auf der nördlichen Seite der Straße Salweidenbecke, durch die bestehende Halle der Abfallentsorgungsanlage (Die Abgrenzung ist hier vor dem Hintergrund einer zukünftigen Nutzung zu sehen, bei der die bestehende Halle möglicherweise nicht mehr existiert). Prinzipiell wären in diesem Teil keine Betriebe aus der Abstandsliste zulässig. Da es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein Allgemeines Wohngebiet handelt und dieses außerdem durch den Damm der Gleisanlage, ungeachtet der Tatsache, dass die Gleisanlage selbst als Lärmquelle einzustufen ist, von dem geplanten Gewerbegebiet getrennt wird, sollen hier gem. Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses NRW die Anlagearten aus der Abstandsklasse VII, d. h. mit mindestens 100 m Abstand (Nrn. 192 - 212), ausnahmsweise zulässig sein.  
*Planzeichen 1: Nicht zulässig sind die in den Nummern 1 - 191 der nachstehenden Abstandsliste 1998 aufgeführten Anlagen sowie ähnliche Anlagen.*  
*Die in den Nummern 192 - 212 der Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO).*
- In der zweiten Zone, die sich bis zum Stadtwerkegelände fortsetzt und den gesamten Bereich südlich der Salweidenbecke bedeckt, wird ein Abstand von 100 m Entfernung von der Salzstraße 2 eingehalten, sodass Anlagearten aus der Abstandsklasse VII generell zulässig sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der nächsthöheren Abstandsklasse ergibt sich wiederum aus der Tatsache, dass eine Trennung von Gewerbe und allgemeinem Wohngebiet vorliegt. Hierbei üben jedoch die Wohnhäuser Gasstraße 3 - 11 folgenden Einfluss aus: Der Bereich an der Gasstraße ist maximal als Mischgebiet einzustufen. Die zweite Zone liegt in 100 m-Abstand zu diesen Häusern. Bei Mischgebieten

kann gem. Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses NRW die übernächste Abstandsklasse angewandt werden, sodass die Abstandsklasse VI damit zwar korrespondiert; da aber ein Abstand von 100 m nicht eingehalten wird, wird eine Einzelfallprüfung erforderlich. Aus der Abstandsklasse VI, d. h. mit mindestens 200 m Abstand (Nrn. 154 - 191), sollen daher die mit (\*) gekennzeichneten Anlagearten nur ausnahmsweise zulässig sein.

*Planzeichen 2:*

*Nicht zulässig sind die in den Nummern 1 - 153 der nachstehenden Abstandsliste 1998 aufgeführten Anlagen sowie ähnliche Anlagen.*

*Die in den Nummern 154 - 191 mit (\*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO).*

Die Gliederung verfolgt das Ziel, zukünftig einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungen, unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme, herbeizuführen.

Aus dem gleichen Grund wird für die ansässigen und zukünftige Betriebe ein Vorsorgegebot und das Verbot von nächtlichen Aktivitäten festgelegt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die schalltechnischen Orientierungswerte durch den nächtlichen Verkehrslärm in den umliegenden Wohn- und Mischgebieten bereits überschritten werden (vgl. Lärmberechnung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 774).

*Planzeichen 3:*

*Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohngebiete sind betriebliche Aktivitäten zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig. Dies schließt die verkehrlichen Aktivitäten durch Gewerbebetreibende mit ein.*

Um die zu konstatierenden Belastungen der Bewohner, die durch die Konzentration mehrerer Müllentsorgungsunternehmen in den Stadtteilen Langendreer und Werne hervorgerufen wird, wirksam gegenzusteuern, sollen **zukünftig** nicht nur die in der Größenordnung der von der Abstandsliste erfassten Betriebe ausgeschlossen werden, sondern generell Betriebe aus der Sparte Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch die besondere Problematik des An- und Ablieferverkehrs im Bereich des Plangebietes. Niederschlag findet dieses Ziel im

*Planzeichen 4:*

*Betriebe und Anlagen, die eine Verwertung, Lagerung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen verfolgen, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).*

Es ist zu konstatieren, dass ohne bauliche Veränderungen sowohl bei dem Emitenten

als auch dem Immitenten im Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes zunächst der vorhandene Nutzungskonflikt nicht entschärft werden kann. Eine Verbesserung der städtebaulichen Konfliktlage ist damit an bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen im Bestand gekoppelt. Dieser Umstand entspringt jedoch dem Charakter der Bauleitplanung als ein Instrument des vorbeugenden Umweltschutzes. Eine unmittelbare Gefahrenabwehr ist dagegen nur über Instrumente des Bauordnungsrechts oder des Immissionsschutzrechts möglich. Diese Instrumente sind daher bei Bedarf ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuwenden.

### **5.3.1.2 Einzelhandel**

Der Planbereich liegt außerhalb eines Siedlungsschwerpunktes. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Einzelhandelsbetriebe, Lebensmitteldiscounter u. ä., verstärkt in Gewerbegebiete eindringen. Standorte außerhalb der Stadtteilzentren haben für die Siedlungsschwerpunkte jedoch kaum Synergieeffekte und verstärken damit den negativen Trend von rückläufigen Verkaufsflächen in den gewachsenen Versorgungszentren. Mit den folgenden Ausführungen soll diese Problematik eingehender beleuchtet werden:

#### **5.3.1.2.1 Zur Problematik nicht integrierter Einzelhandelsstandorte**

Die Entwicklung im Einzelhandel in der Bundesrepublik Deutschland<sup>3</sup> ist in den vergangenen Jahren bei relativ stagnierenden Umsätzen von einer sinkenden Anzahl an Betrieben bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsfläche geprägt. Parallel dazu erleben Shopping-Center einen Aufschwung und es erfolgt eine Konzentration auf einige wenige Filialkonzerne. Die Standortwahl erfährt eine zunehmende Polarisierung: in den 1a-Lagen kommt es zu einem Zuwachs durch gehobenes Genre und kleine Filialisten, während gleichzeitig in den verkehrsorientierten Lagen „auf der grünen Wiese“ ein starker Zuwachs durch preisaggressives Angebot und große Filialisten zu verzeichnen ist. Verlagerungstendenzen sind von den 1b-Lagen in citynahe Shopping-Center und von den Stadtteil-Centern in Richtung verkehrsorientierte Standorte zu verzeichnen.

Die grob skizzierten Entwicklungstendenzen wirken sich in hohem Maße auf die gewachsene Zentrenstruktur der Städte aus. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Zusammenhang mit schrumpfenden oder stagnierenden Bevölkerungszahlen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen, sind bekannt und fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Ebene des Gesetzgebers ist auf diese Entwicklung und die damit verbundenen Auswirkungen mit mehreren Novellierungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), letztlich vom 23.01.90, sowie dem Nordrhein-Westfälischen "Einzelhandelserlass" vom 20.06.1996 reagiert worden. In dem v.g. Erlass werden die Gemeinden u.a. aufgefordert, ihr Gemeindegebiet in Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen und gegebenenfalls gegenzusteuern.

---

<sup>3</sup> vgl. Jones Lang Wooton (Hrsg.) (1998): Retail Report 1998. Standortstrategien im Einzelhandel. Berlin

Auf der Grundlage des "Einzelhandelsstrukturgutachtens" von 1992, des ROK sowie der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 12.02./12.03.03 die "Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bochum" als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert die 40 Versorgungszentren in ein 4-stufiges System, nach dem Langendreer und Werne der Stufe 3 - überwiegend Nahversorgung - zugeordnet sind.

Die Einzelhandelssituation in Bochum liegt im Bundestrend. Sie kann wie folgt umrissen werden <sup>4, 5</sup>:

- # In den vergangenen Jahren hat sich die Summe der Verkaufsflächen im Stadtgebiet kontinuierlich vergrößert. Parallel dazu nahm die Anzahl der Betriebe ab.
- # Der Anteil der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (> 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) an nicht-integrierten Standorten ist in den vergangenen Jahren angestiegen.
- # Die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung korrespondiert nicht mit der Entwicklung innerhalb der Versorgungszentren. Von den gewachsenen (integrierten) Zentren wiesen die Großzahl stagnierende bzw. rückläufige Verkaufsflächentendenzen auf. Hierunter fallen u.a. die Zentren Bochum-Innenstadt und Wattenscheid-Innenstadt.
- # Im Vergleich zu anderen Oberzentren liegt die Verkaufsflächenkonzentration der Stadtmitte unter dem Durchschnitt. Dies ist auch als Folge der Entwicklung von Einkaufsschwerpunkten an nicht-integrierten Standorten zu werten.
- # Aufgrund der vorhandenen differenzierten Einzelhandelsausstattung und der heterogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollten die Prioritäten zugunsten qualitativer Verbesserungen der Bochumer Innenstadt sowie der gewachsenen Stadtteilzentren gesetzt werden. Die weitere Verkaufsflächenexpansion an peripheren Standorten des Stadtgebietes ist zu bremsen.

Bereits 1992 wurde im zitierten ECON-Gutachten empfohlen, u.a. für peripher gelegene Flächen die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen anzuregen, auf denen nach geltendem Recht (§ 34 BauGB bzw. festgesetztem, älterem Planungsrecht) zentrenunverträgliche Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären.

### **5.3.1.2.2 Zur Situation des Handels in Langendreer und Werne**

In den Zentren Werne und Langendreer-Alter Bahnhof ist die Verkaufsfläche ebenso rückläufig wie die Anzahl der Betriebe (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsfläche und der Anzahl der Betriebe in den

---

<sup>4</sup> vgl. ECON-CONSULT GmbH (1993): "Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum", Teil A, Köln

<sup>5</sup> vgl. ECON-CONSULT GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Köln, August 2000

Versorgungszentren Werne und Langendreer-Alter Bahnhof

	<b>Werne</b>			<b>Langendreer-Alter Bahnhof</b>		
	1991	2003	Zu- oder Abnahme	1991	2003	Zu-oder Abnahme
Verkaufsfläche	7 200qm	6 800qm	- 5,6 %	13 100qm	12 500qm	- 4,6 %
Anzahl der Betriebe	101	97	- 4 %	71	60	-15,5%

Das Warensortiment hat in den Zentren vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich stark abgenommen. Eine weniger starke Abnahme des Warenangebotes hat der mittelfristige Bedarfsbereich zu verzeichnen. Im langfristigen Bedarfsbereich hat das Warenangebot im Zentrum Werne zugenommen und im Zentrum Langendreer-Alter Bahnhof abgenommen (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Veränderung des Warenangebotes in den Versorgungszentren Werne und Langendreer-Alter Bahnhof

	Werne		Langendreer-Alter Bahnhof	
	1991	2003	1991	2003
Häufigkeit der Warengruppen im kurzfristigen Bedarfsbereich	71	59	33	24
Häufigkeit der Warengruppen im mittelfristigen Bedarfsbereich	24	18	28	24
Häufigkeit der Warengruppen im langfristigen Bedarfsbereich	17	20	18	17

Das v.g. Einzelhandelsstrukturgutachten (ECON-CONSULT, 1992) hat schon 1992 für das Stadtteilzentrum Werne eine Komplettierung des Einzelhandelsbesatzes und Flächenerweiterungen um rund 1.000 qm Verkaufsfläche innerhalb des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums und eine qualitative Angebotsverbesserung empfohlen. Für das Stadtteilzentrum Langendreer-Alter Bahnhof wurde empfohlen, das Einzelhandelsangebot qualitativ zu verbessern. Darüber hinaus wurde angeraten, die weitere Entwicklung dezentraler Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, zu begrenzen.

Die Empfehlungen des Gutachtens konnten auf Grund der negativen Tendenz der Einzelhandelsentwicklung in den Zentren Werne und Langendreer-Alter Bahnhof nicht umgesetzt werden. Der Rückgang der Verkaufsfläche und der Anzahl der Betriebe sowie der Rückgang im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich haben dazu geführt, dass sowohl die Versorgungsfunktion der o.g. Zentren als auch die Kaufkraftbindung der umliegenden Bevölkerung abgenommen hat. Der Rückgang der Versorgungsfunktion der Zentren führt insbesondere bei der immobilen Bevölkerung zu einer schlechteren Versorgung. Zudem schafft eine räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtung eine funktionale und stadtgestalterische Verbesserung, da so z. B. unansehnliche Leerstände vermieden werden können. Außerdem wären darüber hinaus in Folge der räumlichen Distanz und der Zäsurwirkung durch die DB-Trasse keine Synergieeffekte für die o.g. Zentren durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu erwarten.

Über das *Planzeichen 7* sollen Einzelhandelsbetriebe daher nur unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden:

*Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).*

Ein weiteres stadtplanerisches Problem stellt das Eindringen von Vergnügungsstätten und anderen nicht dem produzierenden Gewerbe zuzuordnenden Betriebe in Gewerbegebiete dar, da sie letztendlich zu einem Verdrängungsprozess vorhandener

bzw. ansiedlungswilliger Betriebe führen.

Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungs- sowie Vergnügungsstätten sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem ausgeweiteten Angebot an verschiedenen Einrichtungen zu stärken.

Da es langfristig um die Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen geht und gleichzeitig dämpfender Einfluss auf die Grundstückspreise genommen werden soll, werden Vergnügungsstätten über das *Planzeichen 8* ausgeschlossen:

*Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke, Versammlungsstätten, Vergnügungsstätten, Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Massagesalons sowie alle anderen Arten von Anlagen und Einrichtungen, die gewerblich betriebenen sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).*

### **5.3.2 Fläche für die Versorgung**

Der Bereich östlich der Gasstraße wird als Versorgungsfläche Gas und Strom gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB für die Stadtwerke Bochum ausgewiesen. Es befinden sich hier zurzeit eine Gas- und 10 kV-Transformatorstation. Die Stadtwerke behält sich vor, das Grundstück in Richtung Stromversorgung zu entwickeln, sodass beide Versorgungsarten festgesetzt werden. Das Wohnhaus Gasstraße 12 ist als betriebszugehörig genehmigt worden.

### **5.3.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Salweidenbecke und die Fortführung als Fußweg unter der Bahnanlage wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **5.3.4 Waldfläche**

Aufgrund des starken Bewuchses zwischen den Gleisanlagen werden diese Teile als Waldfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 18 b festgesetzt, um sie dauerhaft zu sichern.

### **5.3.5 Nachrichtliche Übernahme**

#### **5.3.5.1 Bahnanlage**

Die das Plangebiet umschließenden Gleisanlagen sowie Nebengebäude werden nachrichtlich als Bahnanlagen dargestellt. Der Gewerbebereich südlich der Salweidenbecke wurde zum 05.11.2002 aus der Widmung entlassen.

### **5.3.5.2 Richtfunkstrecken**

Über das Plangebiet führen drei Richtfunkstrecken:

- Dortmund (Florian) - Oberhausen, 231003/012, max. Bauhöhe von 182 m üNN,
- Essen (alt) - Dortmund (Florian), 231003/033, max. Bauhöhe von 186 m üNN,
- Dortmund (Florian) - Oberhausen, 231003/13, max. Bauhöhe von 164 m üNN.

### **5.3.6 Kennzeichnungen**

#### **5.3.6.1 Bergbau**

Nach den Unterlagen der Abteilung Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern. In mehreren Flözen ist umfangreich Steinkohle in oberflächennahen und tiefen Bereichen gewonnen worden. Aufgrund der umgegangenen Gewinnungstätigkeit im oberflächennahen Bereich muss auch heute noch mit Setzungen der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Die jetzigen Bergwerkseigentümer wurden auf Anregung der Bezirksregierung an der Planung beteiligt. Es wurden jedoch keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Für den Gesamtbereich enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

*Vom Bergbau betroffene Flächen:*

*Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch ist teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).*

#### **5.3.6.2 Bodenschutz und Altlasten**

Das Gelände befindet sich im Altlastenkataster des Umweltamtes. Es war Standort einer ehemaligen Gasanstalt und wurde außerdem nach der aktuellen Luftbilddauswertung flächendeckend mit anthropogenen Anschüttungen überkippt.

Mit Datum vom 07.12.2003 wurde von der CDM Jessberger GmbH ein Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung vorgelegt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die durchgeführten Rammkernsondierungen zeigen, dass das Areal mit max. 6,10 m mächtigen Anschüttungen bestehend aus Kies, Sand, Lehm, Schlacken, Beton, Ziegelbruch, Bergematerial, Gleisschotter und Eisenbestandteilen überdeckt worden ist.

Der im Bebauungsplan als Waldfläche gekennzeichnete Bereich wurde auf der Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für eine Nutzung als Park- und Freizeitanlage untersucht. Die Prüfwerte werden eingehalten. Somit bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde gegen die Nutzung gemäß der Kennzeichnungen im Bebauungsplan keine Bedenken.

Die Flächen, die im Bebauungsplan als Gewerbe sowie Flächen für Bahnanlagen und

Versorgung für Strom und Gas gekennzeichnet sind, wurden auf der Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für eine gewerbliche Nutzung untersucht. Die Prüfwerte werden eingehalten. Somit bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde gegen die Nutzung gemäß der Kennzeichnung im Bebauungsplan keine Bedenken.

Da aber an der Gasstraße 12 zurzeit eine Wohnnutzung stattfindet, wurden entsprechende zusätzliche Untersuchungen ausgeführt. Auch die Prüfwerte für die Wohnnutzung werden eingehalten.

Weiterhin befinden sich im Bereich Salweidenbecke 20 a und 24 Grundstücke, die für Wohnzwecke einschließlich Garten genutzt werden. Auf diesem Grundstück wurden Bodenproben nach der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden/ Mensch bei Wohnnutzung entnommen und in einem Labor untersucht.

Bei den erbohrten Materialien handelt es sich um Auffüllungen, die aus natürlichem Boden wie Humus und Schluff sowie aus Bauschutt und Schlacke bestehen. Die chemischen Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden/Mensch bei einer Wohnnutzung eingehalten werden. Ebenso werden die Prüfwerte für eine Nutzung als Kinderspielfläche eingehalten. Vorsorglich werden die unter der Nr. 8 und 9 der folgenden Kennzeichnungen getroffenen Aussagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Kennzeichnungen*

- 1. Da die ermittelten Schadstoffgehalte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK nach EPA) - insbesondere Benz(a)pyren als Leitparameter für die PAK nach EPA - und Blei eine abfallrechtliche Relevanz haben und vor allen die tieferen Anschüttungen verunreinigt sind, müssen Erdarbeiten zu geplanten Baumaßnahmen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.*
- 2. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes einzureichen.*
- 3. Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.*
- 4. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts-*

und Abfallgesetz zu entsorgen.

5. *Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu beweisen.*
6. *Vor der Realisierung einer möglichen höherwertigen Nutzung sind weiterführende Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.*
7. *Eine Grundwassernutzung ist auszuschließen.*
8. *Das untersuchte Grundstück ist für vorhandene Wohnnutzung geeignet. Sollte auf dem Grundstück ein Nutzpflanzenanbau geplant sein, werden im Vorfeld ergänzende Untersuchung empfohlen.*
9. *Aufgrund der nicht immer einheitlichen Zusammensetzung der angeschütteten Materialien, sollten bei Erdarbeiten auf Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung, geachtet werden.*

*Methanausgasungen:*

*Das Areal des B-Planes Salweidenbecke liegt in der Zone 3 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Karbongebirge in Verbindung mit dem unter Tage umgegangenen Steinkohlebergbau stammende Methanzuströmungen wahrscheinlich. Aufgrund der häufig diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, zur Minimierung der Risiken dringend empfohlen. Da es speziell für Gasflächendrainagen bisher keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, empfiehlt es sich, dass für die Ausführung von Gasflächendrainagen bei Neubauvorhaben entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund heranzuziehen. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, in Dortmund abzustimmen.*

### **5.3.6.3 Kampfmittelfunde**

Der Bebauungsplan macht auf folgende Situation aufmerksam:

*Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und 2 vermutliche Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden keine Aussagen über weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen. Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder*

*Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen erforderlich.  
Sollte ein Absuchen der Baugruben beantragt werden, ist Bezug auf die Fundstellenummer der Luftbildauswertung zu nehmen.  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.*

### **5.3.7 Hinweise**

#### **5.3.7.1 Bodendenkmäler**

Nach dem Kenntnisstand des Westfälischen Amtes für Archäologie werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Bei Erdarbeiten jeglicher Art können jedoch nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sodass vorbeugend folgender Hinweis aufgenommen wird:

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).*

#### **5.3.7.2 Baudenkmäler**

Im Plangebiet befinden sich keine obertägigen denkmalverdächtigen Bauwerke

#### **5.3.7.3 Bahnanlagen**

Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können ist die DB Services Immobilien GmbH bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB AG Grenzen rechtzeitig vorher in Form von Bauanträgen zu beteiligen.

Anpflanzungen im Grenzbereich der DB AG sind mit der DB Netz AG (NL West, N. W-F-L 4, Herrn Kettmus, Hansastr. 15, 47058 Duisburg, TEL. 0203/ 3017- 1771) unter dem Aktenzeichen Kt 114/04 im Vorfeld abzustimmen.

#### **5.3.7.4 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

### **5.3.8           Leistungsrechte**

Im Planbereich verläuft eine außer Betrieb befindliche Ferngasleitung der E-ON Ruhrgas AG. Konkrete Baumaßnahmen im Bereich dieser Leitung sollten vorher mit der PLEdoc GmbH, Postfach 10 29 39, 45029 Essen, abgestimmt werden, da störende Leitungen ggf. nur durch das Fachpersonal der E-ON Ruhrgas AG entfernt werden dürfen.

Im Bereich der Fußgängerunterführung wird ein Geh-, -Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der dort verlegten Gasleitung der Stadtwerke Bochum GmbH ausgewiesen. Ein gleiches Recht wird dort für das 30 kV -Kabel der RWE Westfalen-Weser-Ems AG eingeräumt.

## **6.               Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgeweitet. Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein "Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren".

Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Aus den gleichen Gründen wird auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG verzichtet.

## **7.               Entwässerung**

Die Flächen des o. a. Bebauungsplanes liegen im Einzugsgebiet der Kläranlage Bochum-Ölbachtal. Für das Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage hat der Ruhrverband zur Festlegung der Niederschlagswasserbehandlung eine Schmutzfracht-/Entlastungsberechnung aufgestellt.

§ 51a Landeswassergesetz NRW findet aufgrund der vorhandenen Erschließung keine Anwendung.

Bei der Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben sind die Einleitungsbedingungen der Indirekteinleiterverordnung und die Ortssatzung einzuhalten. Inwieweit die angesetzten Schmutzfrachten dann in einer neuen Berechnung angepasst werden müssen, kann jetzt noch nicht abschließend beantwortet werden.

## **8.               Verkehrliche Anbindungen**

### **8.1.           Individualverkehr**

Der Innenbereich des Plangebietes ist durch die Straße "Salweidenbecke" erschlossen. Über die Verkehrswege Heinrich-Gustav-Straße und Gasstraße besteht der Anschluss an das innerstädtische Verkehrsnetz.

## **8.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch den Haltepunkt "Lünsender Straße" über den die Buslinien 355, 364, 366, 370 und 372 verkehren, und die S-Bahn Haltestelle "Bochum-Langendreer-West" an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen.

## **9. Flächenbilanz**

Gewerbegebiet	1,5 ha
Bahnanlage	4,7 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,3 ha
Versorgungsfläche	0,3 ha
Waldfläche	0,8 ha
Gesamt	7,6 ha

## **10. Kosten**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden der Stadt Bochum keine Kosten entstehen. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Aufgrund der bestandssichernden Festsetzungen ist mit Entschädigungsansprüchen nicht zu rechnen.